



Eemsstraat 48-H
1079 TJ Amsterdam

€ 575.000,00 kosten koper

Omschrijving

English text below

Ben je op zoek naar een sfeervolle woning met karakter én comfort? Dit heerlijke benedenhuis van ca. 61 m² heeft het allemaal: twee slaapkamers, een riante tuin op het zonnige zuidwesten en een multifunctioneel tuinhuis van ca. 7 m² met verwarming – perfect als thuiswerkplek, logeerkamer of creatieve studio!

Gelegen in de gezellige en populaire Rivierenbuurt, woon je hier in een fijne jaren '30 woning met een moderne open keuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. De ideale combinatie van stijl, ruimte en locatie!

Mis deze kans niet – dit is jouw plek om thuis te komen.

Ligging:

De woning ligt aan de brede en groene Eemsstraat. Aan het eind van de straat ligt het Martin Luther Kingpark om heerlijk te recreëren en ook de Amstel is binnen steenworp afstand. Voor de boodschappen zijn op de Rijnstraat en de Maasstraat meer dan voldoende opties, net als vele cafeetjes en restaurantjes zoals Tapzuid, Vascobello of Goos.

Bereikbaarheid:

Station Rai is dichtbij en trams rijden vanaf de Vrijheidslaan de stad in. Ook met de A10 is de woning goed bereikbaar, vanaf afslag S109 en S110. Parkeren kan middels een vergunning, de huidige wachttijd van de Gemeente Amsterdam is ca. 3 maanden, elektrische voertuigen krijgen voorrang.

Indeling:

Begane grond

Via de eigen voordeur toegang tot de hal met ruimte voor de garderobe en het toilet met fontein.

De ruime woonkamer ligt aan de voorzijde met grote open keuken in U-vorm voorzien van combi oven, 5-pits gasfornuis, koelkast, vriezer en vaatwasser. De woonkamer loopt met een gang door naar de achterzijde met toegang tot de tuin. Aan beide zijde van deze gang liggen de slaapkamers. Beide slaapkamers hebben openslaande deuren naar de tuin. De badkamer is centraal gelegen en heeft een bad, douche, wastafelmeubel en ruime zij-ruimte met de wasmachine aansluiting, er is mechanische ventilatie aanwezig.

De tuin ligt heerlijk op het zuidwesten waardoor hier veel zon komt. Achterin de tuin staat een houten tuinhuis voorzien van verwarming, daglicht, elektra en water. Deze ruimte kan perfect dienen als wasruimte, kantoor, logeerkamer of hobbykamer. In de bergkast is de CV geplaatst. Een uitbouw van de woning is mogelijk, uiteraard met de benodigde toestemming van de VVE en binnen de regels van de Gemeente Amsterdam.

Bijzonderheden:

- Heerlijk benedenhuis met grote tuin;
- Woonoppervlakte ca. 61 m²;
- Tuinhuis van ca. 7 m² verwarmd, met elektra en water;
- Grote tuin op het zuidwesten van ca. 7 m²;
- VVE 18 appartementsrechten, servicekosten € 148,03 per maand;
- VVE professioneel beheerd door De Huishouding, MJOP aanwezig;
- Voortdurende erfpacht € 1249,99 per jaar, tijdvak loopt tot 15 januari 2059;
- Opkoopbescherming Gemeente Amsterdam van toepassing;
- De koopovereenkomst wordt opgemaakt volgens het model van de Ring Amsterdam, inclusief een asbest- en ouderdomsclausule;
- Een overeenkomst is pas officieel na tekenen koopakte en voorbehoud gunning verkoper.

Ben jij klaar om deze karaktervolle woning jouw nieuwe thuis te maken? Neem snel contact op voor een bezichtiging, dit fijne benedenhuis met tuin in de Rivierenbuurt is absoluut het bekijken waard!

Toelichtingsclausule BBMI/NEN-2580:

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde BBMI/NEN 2580- norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.



ENGLISH

Are you looking for an atmospheric home full of character and comfort?

This delightful ground-floor apartment of approximately 61 m² has it all: two bedrooms, a spacious southwest-facing garden, and a multifunctional garden house of about 7 m² with heating – perfect as a home office, guest room, or creative studio!

Located in the lively and popular Rivierenbuurt, this charming 1930s home features a modern open-plan kitchen with all necessary built-in appliances. The ideal combination of style, space, and location!

Don't miss this opportunity – this is your place to call home.

Location:

The property is situated on the wide and green Eemsstraat. At the end of the street lies the Martin Luther King Park, a perfect spot for recreation, and the Amstel River is just a stone's throw away. For your daily groceries, the Rijnstraat and Maasstraat offer plenty of options, along with cozy cafés and restaurants like TapZuid, Vascobello, and Goos.

Accessibility:

Station RAI is nearby, and trams from Vrijheidslaan take you directly into the city. The A10 ring road is easily accessible via exits S109 and S110. Parking is permit-based – the current waiting time according to the Municipality of Amsterdam is around 3 months. Priority is given to electric vehicles.

Layout:

Ground floor

Private front door leading to the entrance hall with space for coats and a toilet with hand basin.

The spacious living room is at the front, featuring a large U-shaped open kitchen equipped with a combination oven, 5-burner gas stove, refrigerator, freezer, and dishwasher. A hallway leads to the back of the house with access to the garden. On either side of this hallway are the bedrooms located, both with double doors opening to the garden.

The centrally located bathroom includes a bathtub, shower, vanity unit, and a generous side space with washing machine connection. Mechanical ventilation is present.

The sunny southwest-facing garden offers plenty of light. At the back of the garden is a wooden garden house with heating, daylight, electricity, and water – ideal as a laundry room, office, guest room, or hobby space. The boiler is placed in a separate storage cabinet. An extension is possible, ofcourse with the approval of the homeowners' association (VvE) and within the rules of Municipality of Amsterdam.

Eemsstraat 48 H - 1079 TJ Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



Key Features:

- Charming ground-floor home with a large garden;
- Living area approx. 61 m²;
- Heated garden house of approx. 7 m² with electricity and water;
- Generous southwest-facing garden;
- VvE consists of 18 apartment rights, service costs €148.03/month;
- Professionally managed VvE by De Huishouding, long-term maintenance plan (MJOP) available;
- Continuous leasehold €1249.99/year, period runs until January 15, 2059;
- Municipality of Amsterdam's purchase protection applies;
- Purchase agreement will follow the model of the Amsterdam Ring, including asbestos and age clause;
- Agreement is only official after signing the deed of sale and subject to seller's approval.

Ready to make this characterful home your new haven?

Contact us today to schedule a viewing – this lovely ground-floor apartment with garden in the Rivierenbuurt is definitely worth a visit!

BBMI/NEN-2580 Disclosure Clause:

The usable area has been calculated in accordance with industry-standard BBMI/NEN 2580 guidelines. Surface area may differ from similar properties or older references due to this (newer) calculation method. The buyer acknowledges being adequately informed about this standard. The seller and their agent have done their utmost to calculate the correct area and volume using their own measurements and supporting this with floor plans. If measurements are found not to be entirely in line with the standards, the buyer accepts this. The buyer has had sufficient opportunity to verify measurements independently. Differences in stated sizes do not entitle either party to any claims, including changes to the purchase price. Seller and agent accept no liability in this regard.

Eemsstraat 48 H - 1079 TJ Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Benedenwoning
Bouwjaar	1934

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamers
Inhoud woning	186 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	68 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja

Energie	
Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-Ketel	Intergas (Gas gestookt uit 2019, eigendom)

Foto's



Eemsstraat 48 H - 1079 TJ Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Foto's



Foto's



Eemsstraat 48 H - 1079 TJ Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Foto's



Eemsstraat 48 H - 1079 TJ Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

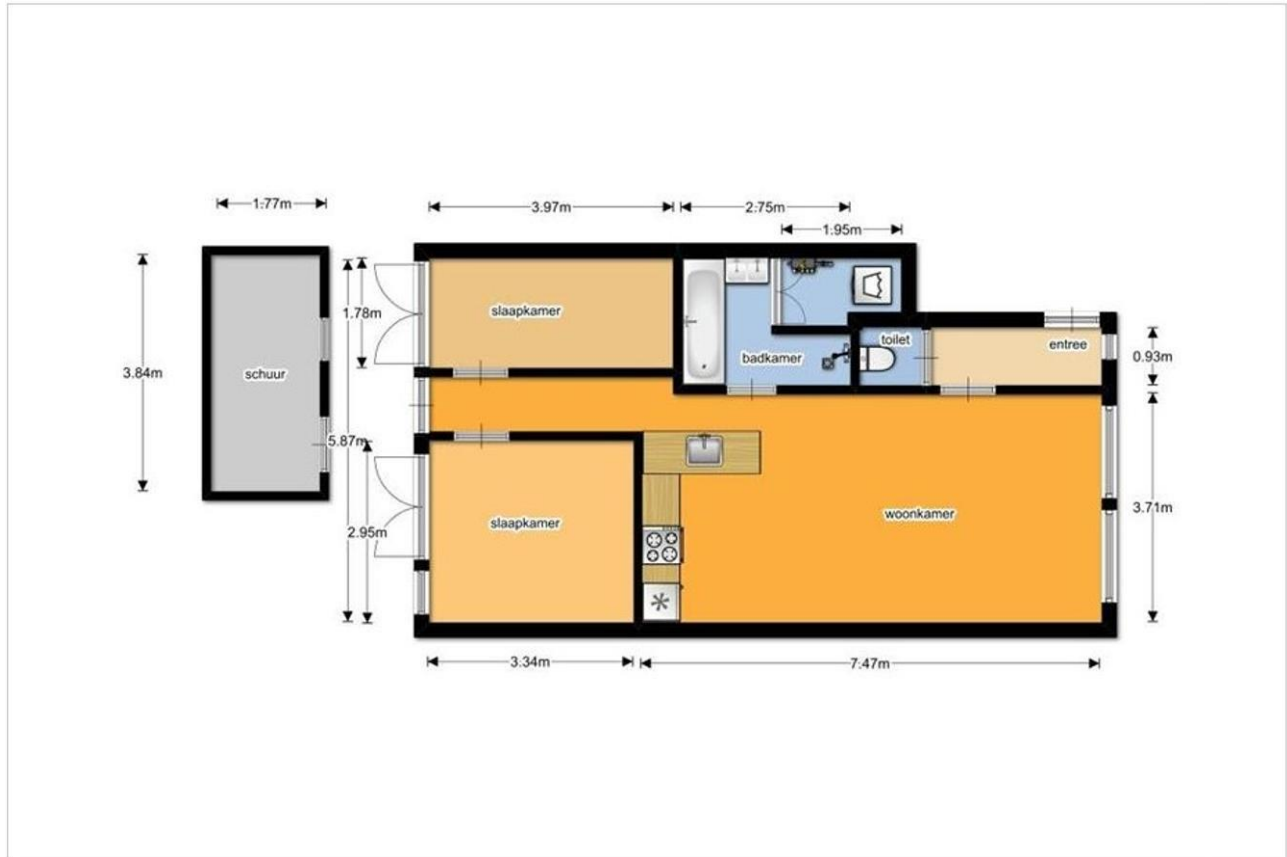
Foto's



Eemsstraat 48 H - 1079 TJ Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Plattegrond



Eemsstraat 48 H - 1079 TJ Amsterdam

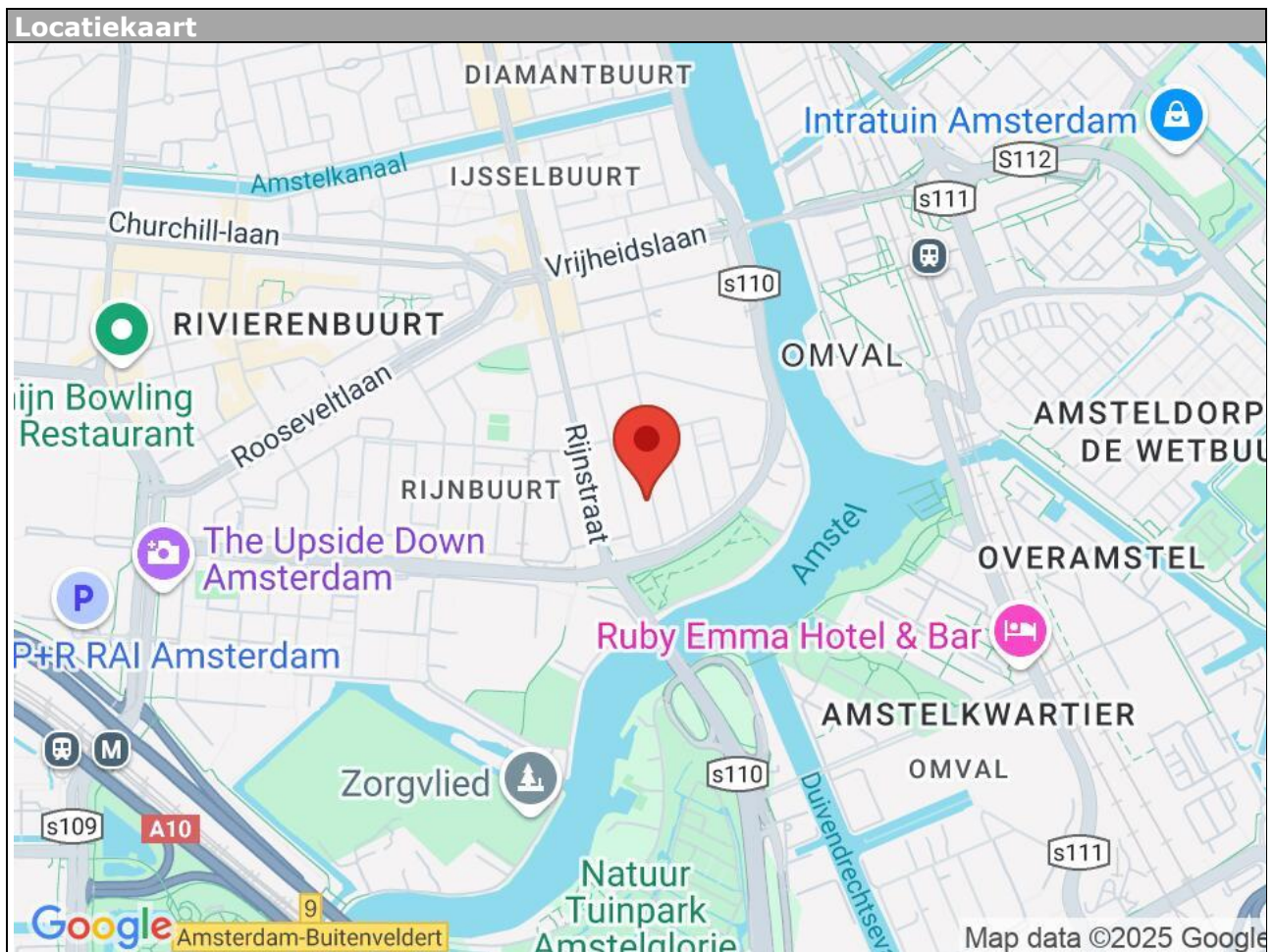
River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Kadastrale gegevens

Adres	Eemsstraat 48 H
Postcode / Plaats	1079 TJ Amsterdam
Gemeente	Amsterdam
Sectie / Perceel	V / 11821
Soort	Eigendom belast met erfpacht

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Eemsstraat 48 H
Postcode / plaats	1079 TJ Amsterdam
Provincie	Noord-Holland



Eemsstraat 48 H - 1079 TJ Amsterdam

River Makelaardij B.V.
 Scheldestraat 26
 1078 GK, AMSTERDAM
 Tel: 020-6794809
 E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- Buitenlamp	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Plankjes toilet	☒	☐	☐	☐
- Boekenkast	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- PVC tuinhuis	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
- Radiatorventilator	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Olijfboom	☐	☐	☒	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

Disclaimer:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben laten opmeten, wordt noch door River Makelaardij B.V., noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren. Koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule BBMI/NEN-2580:

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde BBMI/NEN 2580- norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

Notariskeuze:

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object. Indien de koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van 25 eurocent per/km.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Indien er sprake is van een voordeel van de overdrachtsbelasting i.v.m. doorverkoop binnen 6 maanden komt dit voordeel ten goede aan verkoper.

Financiering:

In onderhandeling dient een aspirant koper aan verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat aan zijn bieding voldoende financiële waarborg te grondslag ligt. Indien gewenst kunnen wij u hier in behulpzaam zijn.

Indien er sprake is van een overdrachtsbelasting voordeel bij de verkoop van dit object, komt het voordeel ten goede aan de verkopende partij.

Indien u geïnteresseerd bent in de woning verzoeken wij u om uw bod te mailen naar info@rivermakelaardij.nl

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het Verkochte meer dan tachtig (80) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de Verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het woongebruik.

Asbestclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw c.q. eventuele verbouwing van het Gebouw en/of de Gebruikseenheid normale praktijk was asbest c.q. asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest c.q. asbesthoudende materialen in het Gebouw (inclusief de Gebruikseenheid). Hij is ermee bekend dat op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen getroffen dienen te worden voor de verwijdering en afvoer van asbest c.q. asbesthoudende materialen en dat daaraan extra kosten verbonden zijn. Koper verklaart Verkoper daarop nimmer te zullen aanspreken en vrijwaart Verkoper voor alle mogelijke aanspraken die uit de aanwezigheid en/of verwijdering en afvoer van asbest c.q. asbesthoudende materialen kunnen voortvloeien.



River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
T: 020-6794809
E: info@rivermakelaardij.nl
W: www.rivermakelaardij.nl

Full-Service Verkoop en Aankoop ondersteuning

*Team River Makelaardij B.V. biedt u Full-Service Aankoop en Verkoop ondersteuning.
Wilt u meer weten? Neem dan vrijblijvend contact met ons op.*

N.B. Kijkt u ook eens naar onze reviews op Google en Funda om een indruk te krijgen van onze dienstverlening!